



Provincia
di Milano



PARCO
AGRICOLO
SUD
MILANO

DELIBERAZIONE N. 9/2013

CONSIGLIO DIRETTIVO

Atti n. 89692\7.3\2013\6

Seduta 3 APRILE 2013

<i>Presidente</i>	GUIDO PODESTA'	ASSENTE
<i>Vice Presidente</i>	ROSARIO PANTALEO	
<i>Vice Presidente</i>	JAVIER MIERA	
<i>Consiglieri</i>	BRUNA BREMBILLA	ROBERTO MAGAGNA ASSENTE
	ANTONIO FALLETTA	CLAUDIO MAZZOLA ASSENTE
	ETTORE FUSCO ASSENTE	CAMILLA MUSCIACCHIO
	GIOVANNI GOTTARDI	GIUSEPPE RUSSOMANNO

Con l'assistenza del Vice Segretario Generale Francesco PUGLISI

Su proposta del Presidente Guido PODESTA'

OGGETTO: Parere di conformità al Piano Territoriale di Coordinamento (P.T.C.) del Parco Agricolo Sud Milano della Variante al Piano di Recupero di Cascina Salterio, adottata con deliberazione di Consiglio Comunale n. 2 del 24/1/2013 in variante al Piano di Governo del Territorio (P.G.T.) vigente del Comune di Zibido San Giacomo (Variante n. 5) (Deliberazione Immediatamente Eseguita)

Il Direttore del Settore Parco Agricolo Sud Milano Dott. Pasquale Maria Cioffi

L'atto si compone di 9 pagine di cui 4 pagine di allegati, parte integrante.

IL CONSIGLIO DIRETTIVO

Visto il Decreto Legislativo 22/01/2004, n. 42 “*Codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell’art. 10 della L. 6 luglio 2002, n. 137*” e s.m.i.;

Vista la legge regionale 30/11/1983, n. 86 “*Piano regionale delle Aree regionali protette. Norme per l’istituzione e la gestione delle riserve, dei parchi e dei monumenti naturali nonché delle aree di particolare rilevanza naturale e ambientale*” e s.m.i.;

Vista la legge regionale 23/04/1990, n. 24 “*Istituzione del parco regionale di cintura metropolitana Parco Agricolo Sud Milano*” ora confluita nella legge regionale 16/07/2007, n. 16 “*Testo unico delle leggi regionali in materia di istituzione di parchi*”, in particolare gli artt. 156 e seguenti del capo XX che disciplinano i territori del Parco Agricolo Sud Milano;

Vista la legge regionale 11/03/2005, n. 12 “*Legge per il governo del territorio*” e s.m.i.;

Vista la deliberazione di Giunta Regionale 3/08/2000, n. 7/818 “*Approvazione del Piano Territoriale di Coordinamento del Parco regionale Agricolo Sud Milano (art. 19, comma 2, l.r. 86/83 e s.m.i.)*”;

Preso atto che:

- il Comune di Zibido San Giacomo, con deliberazione di Consiglio Comunale 24/1/2013, n. 2, adottava una Variante al Piano di Recupero di Cascina Salterio, in Variante al Piano di Governo del Territorio (P.G.T.) vigente (Variante n. 5), ai sensi della l.r. 11/03/2005, n. 12 e s.m.i.;
- il Comune di Zibido San Giacomo, con nota pervenuta in data 05/02/2013, Prot. gen. n. 0040524, depositava gli elaborati della Variante urbanistica per il parere di competenza del Parco Agricolo Sud Milano, reso ai sensi dell’articolo 21, comma 4, lettera b) della l.r. 30/11/1983, n. 86 e s.m.i.;

Premesso che:

- l’articolo 21, comma 1, lettera b) della legge regionale 30/11/1983, n. 86 dispone che l’Ente gestore del Parco Agricolo Sud Milano esprima parere agli organi della Regione ed agli enti locali su provvedimenti che riguardino il territorio del Parco; il comma 4, lettera b) specifica l’obbligatorietà di tali pareri per i piani urbanistici generali e relative varianti;
- la legge regionale 23/04/1990, n. 24 di istituzione del Parco Agricolo Sud Milano, ora confluita nella legge regionale 16/07/2007, n. 16, in particolare gli artt. 156 e seguenti del capo XX “*Previsione e disciplina del Parco Agricolo Sud Milano*”, di quest’ultima, indicano le finalità del Parco Agricolo Sud Milano: di tutela recupero paesistico e ambientale delle fasce di collegamento tra città e campagna, di connessione delle aree esterne con i sistemi di verde urbano, di equilibrio ecologico dell’area metropolitana, di salvaguardia, di qualificazione e di potenziamento delle attività agro-silvo-colturali, infine di fruizione culturale e ricreativa dell’ambiente da parte dei cittadini;
- l’articolo 1, comma 5, della deliberazione di Giunta Regionale 3/08/2000, n. 7/818 dispone che le previsioni urbanistiche del Piano Territoriale di Coordinamento (P.T.C.) del Parco Agricolo Sud Milano siano immediatamente vincolanti per chiunque, siano recepite di diritto negli strumenti urbanistici generali comunali dei Comuni interessati e sostituiscano eventuali previsioni difformi che vi fossero contenute, ai sensi dell’art. 18, comma 4 della legge regionale 86/1983 e s.m.i.;
- l’articolo 3 della deliberazione di Giunta Regionale 3/08/2000, n. 7/818 dispone che i Comuni provvedano all’adeguamento degli strumenti urbanistici comunali al P.T.C. del Parco Agricolo Sud Milano;

Visti gli elaborati della Variante al Piano di Recupero di Cascina Salterio, in variante al Piano di Governo del Territorio (P.G.T.) vigente (Variante n. 5) del Comune di Zibido San Giacomo, trasmessi a corredo dell'istanza;

Rilevato che le previsioni contenute nella Variante del Piano di Recupero di Cascina Salterio interessano i territori ricompresi nel Parco regionale Agricolo Sud Milano, assoggettati alle norme del relativo Piano Territoriale di Coordinamento approvato con deliberazione di Giunta Regionale 3/08/2000, n. 7/818;

Vista la Relazione istruttoria allegata quale parte integrante e sostanziale del presente provvedimento, in cui si valuta la conformità delle previsioni contenute nella Variante urbanistica comunale ricompresa nei territori del Parco Agricolo Sud Milano, in relazione ai contenuti normativi del Piano Territoriale di Coordinamento del Parco e in rapporto agli obiettivi di tutela perseguiti dall'ente gestore;

Visto il parere favorevole espresso dal Direttore del Settore del Parco Agricolo Sud Milano, Dott. Pasquale Maria Cioffi, in data 29 marzo 2013 ai sensi e per gli effetti dell'art. 49 del d.lgs. 18/08/2000, n. 267 (testo unico delle leggi sull'ordinamento degli enti locali);

Atteso che il presente atto non ha riflessi finanziari e che quindi non è soggetto al parere di regolarità contabile previsto dall'art. 49 del d.lgs. 18/08/2000, n. 267;

Fatte salve ulteriori verifiche e autorizzazioni di Enti per legge interessati;

Vista l'urgenza legata all'imminente scadenza dei termini validi per l'espressione del parere di competenza, si ritiene di approvare la deliberazione immediatamente eseguibile;

Udito il Relatore;

Con voti favorevoli 4, contrari __/__, astenuti 3 (Falletta, Gottardi, Russomanno) espressi nei modi di legge;

DELIBERA

- 1) di approvare i contenuti della Relazione istruttoria allegata quale parte integrante e sostanziale del presente provvedimento;
- 2) di esprimere parere di conformità, della Variante al Piano di Recupero di Cascina Salterio, adottata con deliberazione di Consiglio Comunale n. 2 del 24/1/2013 in variante al Piano di Governo del Territorio (P.G.T.) vigente del Comune di Zibido San Giacomo (Variante n. 5) condizionato al recepimento delle modifiche/integrazioni contenute nella Relazione istruttoria ai fini della sua approvazione;
- 3) la trasmissione del presente provvedimento all'Amministrazione Comunale di Zibido San Giacomo;
- 4) l'obbligatorietà, da parte del Comune di Zibido San Giacomo, di trasmettere la Variante urbanistica approvata definitivamente all'ente gestore del Parco Agricolo Sud Milano.

Il Presidente, stante l'urgenza del provvedimento, per le ragioni richiamate in premessa, propone di dichiarare la presente deliberazione immediatamente eseguibile, ai sensi del 4° comma dell'art. 134 del d.lgs. n. 267/00.

La proposta di *immediata eseguibilità* è approvata.

Pareri espressi sulla proposta della presente deliberazione ed inseriti nell'atto ai sensi dell'art. 49 del d.lgs. n. 267/00

Parere favorevole di regolarità tecnica/amm.va

IL DIRETTORE DEL SETTORE
PARCO AGRICOLO SUD MILANO
Dott. Pasquale Maria Cioffi



Data 29 marzo 2013

Letto, approvato e sottoscritto

IL PRESIDENTE



V.
IL SEGRETARIO GENERALE



PUBBLICAZIONE

Il sottoscritto Segretario Generale dà disposizione per la pubblicazione della presente deliberazione, mediante affissione all'Albo Pretorio, ai sensi del 1° comma dell'art. 124 del d.lgs. n. 267/00.

V.
IL SEGRETARIO GENERALE



Milano, lì.....

ESTREMI DI ESECUTIVITA'

La presente deliberazione è divenuta esecutiva in data:

-
- ★ in quanto dichiarata immediatamente eseguibile ai sensi del 4° comma dell'art. 134 del d.lgs. n. 267/00.
- ★ per decorrenza dei termini di cui al 3° comma dell'art. 134 del d.lgs. n. 267/00.

Milano, lì.....

 RELAZIONE ISTRUTTORIA	
Comune di	ZIBIDO SAN GIACOMO
Oggetto	Parere di conformità al Piano Territoriale di Coordinamento (P.T.C.) del Parco Agricolo Sud Milano della Variante al Piano di Recupero di Cascina Salterio, adottata con deliberazione di Consiglio Comunale n. 2 del 24/1/2013 in variante al Piano di Governo del Territorio (P.G.T.) vigente del Comune di Zibido San Giacomo (Variante n. 5).
N. protocollo - data	0040524 del 05/02/2013 – avvio procedimento
	04/06/2013 – termine espressione parere
fascicolo	7.3\2013\6

Per l'esercizio delle funzioni amministrative di competenza del parco regionale "Parco Agricolo Sud Milano"

il Responsabile dell'istruttoria,

esaminati gli elaborati prodotti a corredo dell'istanza allegati quali parti integranti e sostanziali della deliberazione di Consiglio Comunale di Zibido San Giacomo n. 2 del 24/01/2013 avente ad oggetto: "Adozione Variante al Piano di Recupero Salterio in Fr. Moirago in variante al P.G.T. vigente, ai sensi dell'art. 14 della L.R. 12/2005 (Variante n. 5 al P.G.T.)";

accertato che la documentazione depositata al Parco Agricolo Sud Milano, con nota pervenuta in data 05/02/2013 - prot. gen. n. 0040524, risultava provvista degli elementi necessari all'espressione del parere di competenza:

e valutati i seguenti elementi:

DESCRIZIONE DEI CONTENUTI DELLA VARIANTE AL PIANO DI RECUPERO DI CASCINA SALTERIO IN VARIANTE AL P.G.T. VIGENTE

Con deliberazione di Consiglio Comunale 03/11/2008, n. 51, il Comune di Zibido San Giacomo ha approvato, in via definitiva, il Piano di Governo del Territorio (P.G.T.), ai sensi dell'articolo 13 della legge regionale 11/03/2005, n. 12 e s.m.i..

Con deliberazione di Consiglio Comunale 25/03/2009, n. 13, il Comune di Zibido San Giacomo ha approvato, in via definitiva, il Piano di Recupero di Cascina Salterio.

Il Piano Attuativo vigente è finalizzato al recupero e alla valorizzazione dell'insediamento cascinale, con l'inserimento di funzioni pubbliche e a carattere residenziale. A seguito dell'approvazione del Piano di Recupero, nell'ambito del Programma Operativo Regionale Competitività 2007-2013, Asse 4 – "Tutela e valorizzazione del patrimonio naturale e culturale", a completamento delle funzioni pubbliche previste è stato definito l'inserimento di un "Museo dedicato al gusto" in corrispondenza dello "stallone" ricompreso nell'insediamento rurale e ceduto all'Amministrazione comunale.

Successivamente, con propria deliberazione consiliare 24/01/2013, n. 2, il Comune di Zibido San Giacomo ha adottato una Variante al Piano di Recupero di Cascina Salterio, comportante variante

urbanistica al vigente P.G.T. in particolare alle cartografie e alle norme del Documento di Piano, Piano dei Servizi e Piano delle Regole.

Le modifiche al Piano di Recupero vigente riguardano solo la parte relativa alle aree di proprietà dell'operatore B - il Loghetto S.r.l. - e si riferiscono, principalmente, alla tavola UR_06 "*Stato d'uso degli edifici*" rispetto ai contenuti seguenti:

1) ripermimetrazione dell'area oggetto del Piano di Recupero: la Variante al Piano di Recupero di Cascina Salterio, prevede la ridefinizione del perimetro del Piano attuativo, in ampliamento rispetto a quello individuato nel P.G.T. vigente. L'espansione dell'area interessata dal Piano, in direzione nord-ovest, si attesta in corrispondenza del "*percorso di interesse paesistico*" (art. 43, n.t.a. P.T.C.), includendo parte della più ampia "*zona di transizione tra le aree della produzione agraria e le zone di interesse naturalistico*" (art. 32 n.t.a. P.T.C.) ricompresa a sua volta nel perimetro della "*proposta di Parco naturale*" (art. 1 n.t.a. P.T.C.);

2) modifica della consistenza volumetrica del Piano di Recupero: la variante urbanistica comporta la modifica nelle Norme del Documento di Piano, all'articolo 18 "*Schede normative relative alle aree individuate dalla tavola A24. Azionamento del documento di Piano*" - "*Area 7*" del dato relativo ai mc edificabili, variandolo da 41.178 mc a **43.160** mc; tale quantitativo corrisponde alla volumetria definita nel Piano di Recupero di Cascina Salterio, approvato in via definitiva con deliberazione di Consiglio Comunale 25/03/2009, n. 13. E' prevista inoltre la variazione del dato riferito alla consistenza volumetrica delle nuove costruzioni che varia da 8.000 mc a **17.394** mc;

3) cambio di destinazione d'uso dell'edificio B, ricompreso nel comparto 2A adiacente al giardino storico della villa padronale, con esclusione della quota commerciale e mantenimento della sola destinazione residenziale;

4) cambio di destinazione d'uso dei fabbricati della "*porcilaia*" e della "*latteria*" (edifici R - Q, **2.585,50** mc), comparto 3A posto in adiacenza alla casa padronale, da residenza a "*funzioni private per la salute*" di uso pubblico;

5) redistribuzione dei volumi: la variante urbanistica comporta l'inserimento dell'edificio 6 di nuova costruzione, a destinazione residenziale, e la sua collocazione in affiancamento all'edificio 3 già previsto ma traslato rispetto alla collocazione vigente e incrementato volumetricamente. I nuovi fabbricati residenziali derivano in parte dal recupero volumetrico connesso al cambio di destinazione d'uso sopra descritto (**2.585,50** mc), in parte dal riassetto, con riduzione volumetrica, degli edifici 1, 4, 5, H a destinazione residenziale. Il nuovo assetto dell'ambito 2A, comporta sia l'ampliamento della superficie assoggettata a Piano di Recupero, sia la ripermimetrazione dello stesso, determinando di fatto l'inserimento dei due edifici residenziali all'interno dell'ambito di tutela ambientale costituito dalla "*zona di transizione tra le aree della produzione agraria e le zone di interesse naturalistico*" (art. 32 n.t.a. P.T.C.) sopra richiamata;

6) inserimento di un parcheggio privato ad uso pubblico (P2) avente una superficie di 821,63 mq, posto in adiacenza agli edifici 3 e 6 sopra richiamati e anch'esso ricompreso all'interno dell'ambito di tutela ambientale costituito dalla "*zona di transizione tra le aree della produzione agraria e le zone di interesse naturalistico*" (art. 32 n.t.a. P.T.C.).

VALUTAZIONE DEI CONTENUTI DELLA VARIANTE AL PIANO DI RECUPERO DI CASCINA SALTERIO IN VARIANTE AL P.G.T. VIGENTE

Rispetto alla disciplina contenuta nel P.T.C. del Parco Agricolo Sud Milano, il Piano di Recupero vigente interessa l' "*insediamento rurale isolato di interesse paesistico*" (art. 39 n.t.a. P.T.C.) di Cascina Salterio, posto tra l'asta del Naviglio Pavese (art. 42 n.t.a. P.T.C.) e la "*zona di transizione tra le aree della produzione agraria e le zone di interesse naturalistico*" (art. 32 n.t.a. P.T.C.), ricompresa nei "*territori agricoli di cintura metropolitana*" (art. 25 n.t.a. P.T.C.) del Parco. All'interno dell'insediamento rurale il P.T.C. del Parco individua, inoltre, elementi puntuali di tutela architettonica e monumentale articolati in "*Emergenze storico architettoniche*" e "*Manufatti della storia agraria*" (art. 40 n.t.a. P.T.C.).

La variante urbanistica sopra descritta, comportando l'ampliamento della perimetrazione del Piano di Recupero interferisce direttamente con la "zona di transizione tra le aree della produzione agraria e le zone di interesse naturalistico" (art. 32 n.t.a. P.T.C.) richiamata e a sua volta ricompresa nei "territori agricoli di cintura metropolitana" (art. 25 n.t.a. P.T.C.) del Parco e nella "proposta di Parco naturale" (art. 1 n.t.a. P.T.C.).

La "zona di transizione tra le aree della produzione agraria e le zone di interesse naturalistico" è finalizzata al mantenimento ed al potenziamento degli ecosistemi ed alla creazione di corridoi ecologici di connessione tra gli ambiti di interesse naturalistico del Parco Agricolo Sud Milano.

In tale zona l'Ente gestore del Parco promuove il mantenimento delle attività agricole tradizionali e favorisce il potenziamento ed il miglioramento naturalistico delle fasce alberate, della vegetazione di ripa, dei filari e di ogni altro intervento atto ad incrementare l'interesse naturalistico dei luoghi senza modificare le caratteristiche dell'ambiente rurale tradizionale.

Nella "zona di transizione tra le aree della produzione agraria e le zone di interesse naturalistico" non sono ammesse attività antropiche comportanti danneggiamento della vegetazione naturale, quali sbancamenti e livellamenti; anche l'esercizio dell'agricoltura, assunta quale settore strategico primario per la caratterizzazione e la qualificazione del Parco, è orientata all'adozione di tecniche più rispettose dell'ambiente.

Proprio al fine di garantire la salvaguardia di tali ambiti di tutela ambientale e naturalistica anche gli interventi tendenzialmente ammissibili nei territori agricoli del Parco, connessi all'esercizio dell'attività agricola e alla fruizione, sono fortemente limitati: sono esclusi ad esempio sia gli insediamenti di nuovi complessi agricolo-zootecnici, sia gli interventi rivolti all'introduzione di attività ricreative e sportive che comportino alterazioni del tessuto agrario o costruzioni stabili di opere e manufatti.

Pur riconoscendo la presenza di una muratura perimetrale dell'insediamento che si attesta proprio in corrispondenza della nuova delimitazione proposta nell'ambito della Variante al Piano di recupero, che potrebbe far pensare ad una incongruenza del P.T.C. nell'individuazione dell'"*insediamento rurale isolato di interesse paesistico*" di Cascina Salterio, incongruenza la cui rettifica è in capo alla Giunta Regionale, tuttavia non si può escludere che si tratti di una precisa scelta pianificatoria del Piano territoriale finalizzata a distanziare l'insediamento rurale dalla viabilità esistente.

Alla luce di quanto sopra delineato, la ripерimetrazione dell'ambito assoggettato a Piano di recupero nonché i nuovi volumi (edifici 3 e 6) così collocati nella porzione in ampliamento rispetto alla delimitazione vigente ricompresa nella "zona di transizione tra le aree della produzione agraria e le zone di interesse naturalistico", non possono essere ritenuti conformi alla disciplina del Piano Territoriale del Parco regionale Agricolo Sud Milano e si configurano pertanto come Variante allo stesso Piano sovraordinato.

L'edificio 3 dovrà essere ricollocato nella posizione prevista attualmente dal Piano di Recupero vigente. L'edificio 6 potrà essere collocato in corrispondenza del sedime originario del fabbricato rurale preesistente, così come individuato nelle mappe storiche (Mappa Catastale di Moirago 1866) in modo da rispettare le componenti di qualificazione paesistica dell'insediamento e del suo contesto in conformità con il P.T.C. del Parco.

In relazione al cambio di destinazione d'uso dell'edificio B, comportante l'esclusione della quota commerciale e il mantenimento della sola destinazione residenziale nonchè dei fabbricati R e Q, destinati a funzioni pubbliche "per la salute" di cui non è precisata la tipologia, si ritengono ammissibili le funzioni indicate. Si ricorda, in ogni caso, che il Piano territoriale del Parco promuove l'inserimento di funzioni compatibili con le finalità istitutive del Parco stesso, in particolare orientate alla fruizione culturale e ricreativa dell'ambiente da parte dei cittadini.

Per quanto concerne la previsione di inserimento del parcheggio privato ad uso pubblico (P2) nella "zona di transizione tra le aree della produzione agraria e le zone di interesse naturalistico", per le ragioni sopra espresse potrà essere eventualmente collocato all'interno della perimetrazione del Piano di Recupero vigente.

Esaminati i contenuti della Variante al Piano di Recupero di Cascina Salterio e della Variante urbanistica al P.G.T. vigente di Zibido San Giacomo ad esso correlata, in relazione alla disciplina del P.T.C. del Parco Agricolo Sud Milano, nonché in rapporto alle finalità perseguite dall'Ente gestore del Parco stesso in termini di: tutela, salvaguardia, recupero paesistico e ambientale, equilibrio ecologico,

PROPONE

di esprimere **parere di conformità** della Variante al Piano di Recupero di Cascina Salterio, adottata con deliberazione di Consiglio Comunale n. 2 del 24/1/2013, in variante al P.G.T. vigente del Comune di Zibido San Giacomo (Variante n. 5), al P.T.C. del Parco Agricolo Sud Milano, **condizionato** al recepimento delle modifiche e integrazioni contenute nella presente relazione e sintetizzate nella tabella sottostante:

MISURE CORRETTIVE E PRESCRITTIVE AGLI ELABORATI DELLA VARIANTE AL PIANO DI RECUPERO DI CASCINA SALTERIO E AGLI ATTI DEL P.G.T. IN VARIANTE

1) Ripерimetrazione dell'area oggetto del Piano di Recupero
Escludere la nuova perimetrazione del Piano di Recupero di Cascina Salterio, riportandola in conformità all' "insediamento rurale isolato di interesse paesistico" (art. 39, n.t.a. P.T.C.) individuato dal P.T.C. del Parco Agricolo Sud Milano;
5) Redistribuzione dei volumi
Escludere dalla "zona di transizione tra le aree della produzione agraria e le zone di interesse naturalistico" (art. 32 n.t.a. P.T.C.) l'inserimento dell'edificio 6 di nuova costruzione, così come collocato, nonché la traslazione dell'edificio 3. L'edificio 3 dovrà essere ricollocato nella posizione prevista attualmente dal Piano di Recupero vigente. L'edificio 6 potrà essere collocato esclusivamente in corrispondenza del sedime originario del fabbricato rurale preesistente, così come individuato nelle mappe storiche (Mappa Catastale di Moirago 1866) in modo da rispettare le componenti di qualificazione paesistica dell'insediamento e del suo contesto in conformità con il P.T.C. del Parco.
6) Inserimento di un parcheggio privato ad uso pubblico (P2)
Escludere dalla "zona di transizione tra le aree della produzione agraria e le zone di interesse naturalistico" (art. 32 n.t.a. P.T.C.) l'inserimento del parcheggio (P2) previsto, da collocare eventualmente nell'ambito della perimetrazione del Piano di Recupero vigente.

Referenti istruttoria:

Dott.ssa Chiara Ferrari

Chiara Ferrari

Arch. Francesca Valentina Gobbato

Francesca V. Gobbato

IL DIRETTORE DEL SETTORE
PARCO AGRICOLO SUD MILANO

Dott. Pasquale Maria Cioffi

Pasquale Maria Cioffi